

2019

Lokalplan 1.26.6

Dorphs Alle, Valbyvej og Elme Alle
Taastrup



Høje-Taastrup
Kommune

Høje-Taastrup Kommune

Lokalplan 1.26.6

INDHOLD

REDEGØRELSE	3
Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund med lokalplanen	3
Lokalplanens formål og indhold	3
Områdets historie og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning	4
Miljøvurdering af planer og programmer	6
Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Områdets afgrænsning	7
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	7
§ 4. Områdets anvendelse	7
§ 5. Udstykning	7
§ 6. Veje og stier	7
§ 7. Parkering	8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 9. Bebyggelsens udseende	9
§ 10. Ubebyggede arealer	10
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	10
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	11
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegning	11
BILAG:	
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Matrikelplan	
Bilag 3: Delområder	
Bilag 4: Situationsplan	
Bilag 5: Byggefelter	
Bilag 6: Facadeopstalt af en husrække	
Bilag 7: Facadeopstalt af husrækker	

REDEGØRELSE

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning.

I vedtægtsdelen fastlægges planområdets afgrænsning og anvendelse samt planens retsvirkninger. Der optages bestemmelser for udnyttelsen af den enkelte ejendom, herunder byggeriets omfang, udformning og udseende, adgangsforhold, friarealer og beplantning m.v.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i 4-8 uger afhængig af planens karakter. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Områdets beliggenhed

Lokalplan 1.26.6 omfatter et område ved Valbyvej, Elme Allé, Dorphs Allé og er afgrænset mod nord af Østerparken.

Baggrund med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at området alene anvendes til boligformål og ikke til håndværks- og serviceerhverv samt detailhandel, som den nuværende byplanvedtægt 1-26 og lokalplanerne 1.26.3 og 1.26.4 muliggør.

Lokalplanens formål og indhold

Formål

Formålet med lokalplan 1.26.6 er, at der på Dorphs Allé 10-12 (område A1) etableres en rækkehusbebyggelse i 2 etager, og at der på Valbyvej 2 (område A2) etableres er byhus i 2 etager med udnyttelig tagetage. Dorphs Allé 7, 9 og 11 (område B) udlægges til boligformål, fritliggende boliger i 2 etager.

Bebyggelsens struktur og udseende

Bebyggelsen på Dorphs Alle 10-12 udformes som 3 husrækker i 2 etager. Ud mod Dorphs Allé er der et grønt areal, en kantzone, der markerer overgangen til fortovsarealet. Bag husrækkerne er der private haver.

På Valbyvej 2 opføres der et byhus i 2 etager med udnyttelig tagetage.

Bebyggelsen på Dorphs Allé 10-12 fremstår med facader i blank mur, og de enkelte husrækker står i hver deres farve mursten fra lys grå, gul sandfarvet til antracit og rødgule til mørkrøde nuancer. Tagene har en hældning på 5 grader og dækkes med tagpap eller matte metalplader.

Bebyggelsens omfang

Dorphs Allé 10-12 og Valbyvej 2 har bebyggelsesprocent på 64 %.

Dorphs Allé 7, 9 og 11 har en bebyggelsesprocent på 40 %. For den øvrige bebyggelse inden for lokalplanområdet, som er fritliggende én-familiehuse, er bebyggelsesprocenten 30 %.

Bebyggelsesprocenten bestemmer, hvor stor en bygning må være i forhold til den grund, der bygges på.

Opholds- og friarealer

Det grønne område mellem Dorphs Allé, Valbyvej og Østerparken med det markante egetræ bevares som et samlende byrum for de nærliggende bebyggelser.

Rækkehusene på Dorphs Allé 10-12 har sydvendte private haver. Byhuset på Valbyvej 2 har sydvestvendte terrassehaver og et fælles opholdsareal.

Områdets historie og eksisterende forhold

Området ligger tæt på Taastrup Bymidte og Dorphs Allé udmunder i Taastrup Hovedgade.

På Dorphs Allé 10-12 ligger der i dag en 2 etagers erhvervsbygning, som tidligere har rummet en dagligvarebutik, kontorer og klinikker på 1. sal, blandt andet en fødeklinik. Denne 2 etagers bygning nedrives og tre husrækker med i alt 15 boliger opføres i stedet.

Valbyvej 2 har tidligere rummet en bodega og en smørrebrødsforretning.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2014

Området er omfattet af rammebestemmelserne for planområde 1680. Her fastlægges områdets anvendelse til boligområde. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 30. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Tillæg nr. 32

Tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2014 muliggør en tæt/lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 64 % og 2 etagers bebyggelse med udnyttelig tagetage.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af byplanvedtægt 1-26, vedtaget i 1970, af lokalplan 1.26.3, vedtaget i 1991 samt af lokalplan 1.26.4, vedtaget i 1997.

Disse aflyses og erstattes af nærværende lokalplan.

Sektorplaner

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. (Varmeforsyningsloven).

Området er udlagt i spildevandsplanen til at være fælleskloakeret. Meget tæt på området er der mulighed for tilslutning af regnvand og derfor vil området blive udlagt som separatkloakeret i forhold til ny bebyggelse.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Grundvandsforhold

Hele Høje-Taastrup Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Kommunen har derfor i 2014 udarbejdet en "Redegørelse om Byudvikling i OSD og NFI".

Grundvandsredegørelsen omfatter hele kommunens OSD og alle indvindingsoplande. Denne grundvandsredegørelse indgår som en del af forudsætningen for den fremtidige kommune- og lokalplanlægning, hvor viden om fare for forurening af grundvandet fra ønskede aktiviteter afvejes i forhold til hensynet til grundvandet og viden om grundvandsforholdene.

I det pågældende lokalplanområde er der ikke tale om en ændret arealanvendelse til en mere forurenende aktivitet, jf. bilag 1 i "Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger".

Den fremtidige arealanvendelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med bestemmelserne i "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for OSD og indvindingsoplande uden for disse."

Naturbeskyttelse - Natura 2000

Bilag IV-arter

Kommunen er ikke vidende om, at der er bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

Da der ikke findes bevoksning eller træer på de ubebyggede areal, som alle er belagte, inden for område A og B, har kommunen vurderet, at der sandsynligvis ikke er dyre- og plantearter, som er omfattet af bilag IV.

Område C er et eksisterende enfamiliehusområde, som ikke forandres eller nedrives, og hvor bilag IV-arter ikke forsætlig vil blive forstyrret eller beskadiget.

Produktionsvirksomheder

Der er ingen produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger midt i et ældre boligområde og grænser mod vest op til Taastrup Bymidte, som er hande­lsgaden i Taastrup.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretage en vurdering af planer omfattet af lovens § 3. (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10 maj 2017).

Vurderingen kan dog undlades, hvis der er tale om "mindre områder" eller "mindre ændringer", og planen "ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet" jf. § 8, stk. 2, nr. 1.

Kommunen har gennemført en miljøscreening af lokalplanen og tillægget til kommuneplanen for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering. Planområdet skal benyttes til boligformål. Boligformål er ikke opført i bilag 3 eller 4 til miljøvurderingsloven. Endvidere påvirker planerne ikke internationalt naturbeskyttelsesområde.

Det skal derfor vurderes, om planerne muliggør aktiviteter, som kan få væsentlig indflydelse på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3. Kommunen har gennemført miljøscreening af planerne for at vurdere behovet for at udarbejde miljøvurdering.

Med udgangspunkt i screeningen vurderes det, at der ikke vil være behov for en miljøvurdering, jf. miljøvurderingsloven. Vurderingen baserer sig på, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, som går fra anvendelsen håndværks- og serviceformål samt boliger til alene anvendelsen boligformål, jf. § 8, stk. 2, nr. 1. Området ligger i øvrigt midt i et eksisterende boligområde, som i kommuneplanen er udlagt til fritliggende enfamiliehuse. Bebyggelsen vil ikke medføre behov for udbygning af områdets infrastruktur eller på anden måde påvirke de omkringliggende områder væsentligt.

Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 1.26.6 og tillæg nr. 32 til kommuneplanen.

Byrådet har besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplan 1.26.6 og tillæg nr. 32.

Forhold til områdets andre funktioner, herunder støj og trafik

Der er gode indkøbsmuligheder i gå afstand, da området grænser op til Taastrup Bymidte med hande­lsgaden Taastrup Hovedgade. Der er ca. 400 meter til fods til Taastrup Station med S-tog og bus terminal.

Skoler og børneinstitutioner ligger ligeledes i gå afstand fra lokalplanområdet.

Området ligger inden for det stationsnære område.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Findes der under et jordarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Museet på Kroppedal, og vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1715 af 27. december 2016).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for en boligbebyggelse i op til 2 etager på Dorphs Alle 10-12 og for en bebyggelse i 2 etager med udnyttelig tagetage på Valbyvej 2.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 5af, 5at, 5be, 5bd, 5bg, 5bi, 5bk, 5bl, 5bn, 5bø, 5ce, 5cd, 5cf, 5gl, 5gm, 5gø, 5hø, 5kh, 5ki, 5kk, 5kl, 5kx, 5lg, 5lh, 6at, 6hu og 6ph Taastrup-Valby Taastrup Nykirke.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 18. juli 2018 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder; område A, B, C og D.

Området ligger i byzone og inden for det stationsnære område.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Område A og B skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.

Område C skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse.

Område D skal anvendes til grønt område.

§ 5. Udstykning

Inden for område A1 må ingen grundstørrelse være under 110 m² og ingen facadelængde under 5,50 meter.

Inden for område C må ingen grundstørrelse være under 700 m².

§ 6. Veje og stier

Der er vejadgang til område A1 fra Valbyvej og Elmevej eller fra Dorphs Allé.

Der er vejadgang til område A2 fra Dorphs Allé eller Valbyvej.

§ 7. Parkering

Der skal inden for områderne A1 og A2 etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.

Af de anlagte parkeringspladser skal 1 parkeringsplads inden for område A1 og A2 indrettes som handicapparkeringsplads til almindelige biler med en bredde på mindst 3,50 meter.

Der skal inden for område B og C etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der skal inden for område A1 etableres mindst 2 cykel-parkeringspladser pr. bolig.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Område A1

1. Bebyggelsen inden for område A må højst opføres i op til 2 etager, og bebyggelsens højde må højst være 7,50 meter målt fra terræn til overkant tagflade.
2. Husdybden for boligbebyggelsen må højst være på 11,00 meter.
3. Det bebyggede areal må højst udgøre 775 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 64.
4. Bebyggelsen må højst bestå af 15 boliger
5. Bebyggelsen skal bestå af mindst 3 husrækker.
6. Bebyggelsen skal placeres inden for de angivne byggefelter, jf. bilag 5.
7. Der kan ikke opføres udestuer eller overdækkede terrasser til den enkelte bolig. Der kan opsættes markiser til den enkelte bolig.
8. Udhuse skal mindst være på 3,00 m² og må højst have en højde på 2,20 meter.
9. Der kan ikke opføres carporte.

Område A2

1. Bebyggelsen inden for område A2 må højst opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage.
2. Husdybden for bebyggelsen må højst være på 10,00 meter.
3. Det bebyggede areal må højst udgøre 155 m².
4. bebyggelsesprocenten må højst være 64.
5. Der kan ikke etableres udvendige adgangsveje til boliger på 1. sal.
6. Der kan ikke opføres udestuer eller overdækkede terrasser til den enkelte bolig. Der kan opsættes markiser til den enkelte bolig.
7. Der kan ikke opføres carporte.

Område B

Bebyggelsesprocenten inden for område B må højst være 40.

Bebyggelse inden for område B må højst opføres i 2 etager.

Område C

Bebyggelsesprocenten inden for område C må højst være 30.

Bebyggelse inden for område C må højst opføres i 1 etage med udnyttelige tagetage.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Område A1

Facader

Bebyggelsens facader må kun fremstå i blank mur, og de enkelte husrækker skal stå i hver deres farve mursten fra lys grå, gul sandfarve til antracit og rødgyldne til mørke røde nuancer.

Mindre dele af facaden kan opføres i træ.

Tage

Tage må kun udformes med lav taghældning på mindst 2 grader og højst 6 grader.

Tagfladen må kun være med tagpap eller grønne tage med sedumbeplantning.

Teknikskabe over 1 meter i højden skal afskærmes.

Tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssig velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i tagfladen. og må ikke fremstå synlige fra offentlige veje og stier.

Altaner

Boliger på 1. sal skal have altaner eller franske altaner.

Den udeliggende altanplade må højst have en dybde på 1,60 meter og en længde på 2,50 meter.

Rækværk må kun være lodrette balustre af galvaniseret jern. Males rækværk skal det fremstå i samme farvenuance som facaden.

Skure

Skure må kun være beklædt med bræddebeklædning i træets naturlige farve eller antracit farve. Tagfladen må have en hældning på mindst 2 grader og højst 6 grader og kun være med tagpap.

Område A2

Facader

Facader må kun fremstå i blank mur i rødgule til mørk teglrøde nuancer.

Tage

Tage må kun være symmetriske og have en hældning fra 40 til 50 grader.

Tagfladen må kun belægges med vingetagsten i teglrød farve. Vingetagstenene skal have mat overflade og må højst have glanstal 30.

Område B

Facader må kun fremstå i blank mur i rødgule til mørk teglrøde nuancer.

§ 10. Ubebyggede arealer

Område A1

Bebyggelsens opholdsareal skal mindst udgøre 50 % af bruttoetagearealet.

Hegning af de private haver må kun være hække som liguster eller naur. Hækkens højde i en afstand af 3 meter fra facaden må højst være 1,60 meter høj, øvrige hække må højst være 1,20 meter høje.

Hegning af forhaverne ved indgangspartiet må kun være hække som liguster eller naur. Hækkene må højst være 1,20 meter høje.

Belægninger, herunder parkeringsarealet, kan udføres som permeable belægninger.

Område A2

Bebyggelsens opholdsareal skal mindst udgøre 50 % af bruttoetagearealet.

Hegning mod offentlig vej må kun være hække som bøg, liguster eller naur. Hækkens højde må højst være 1,20 meter høj.

Område D

Det solitære egetræ inden for område D skal bevares.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Der skal afsættes den fornødne plads til opbevaring af affald og genbrug i henhold til kommunens affaldsregulativer.

Affald og genbrug skal kunne afhentes i henhold til regulativets bestemmelser. Der skal være nem og hensigtsmæssig adgang for renovatøren.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Bebyggelsen må ikke tages i brug før følgende er gennemført:

- anlæg af det krævede antal parkeringspladser, jf. § 7.

- udeopholdarealer er befæstede og tilplantede
- etablering af tekniske anlæg for vand- og energiforsyning, spildevandsafledning samt renovation, dimensioneret til bebyggelsens antal boliger.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Byplanvedtægt 1-26 (tinglyst den 4. juli 1970), lokalplan 1.26.3 (tinglyst den 23. juni 1991) samt lokalplan 1.26.4 (tinglyst den 9. september 1997) ophæves.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang (som fx – i boligområder – til lokale transformstationer eller til mindre generende erhverv som sagfører-arkitekt- og revisionsvirksomhed med ganske få ansatte).

Byrådet har efter planlovens bestemmelser mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, med mindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager Byrådet en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og den øvrige planlægning for det pågældende område.

Vedtagelsespåtegning

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan 1.26.6 endeligt.

Vedttaget af Høje-Taastrup Byråd den 26. februar 2019.

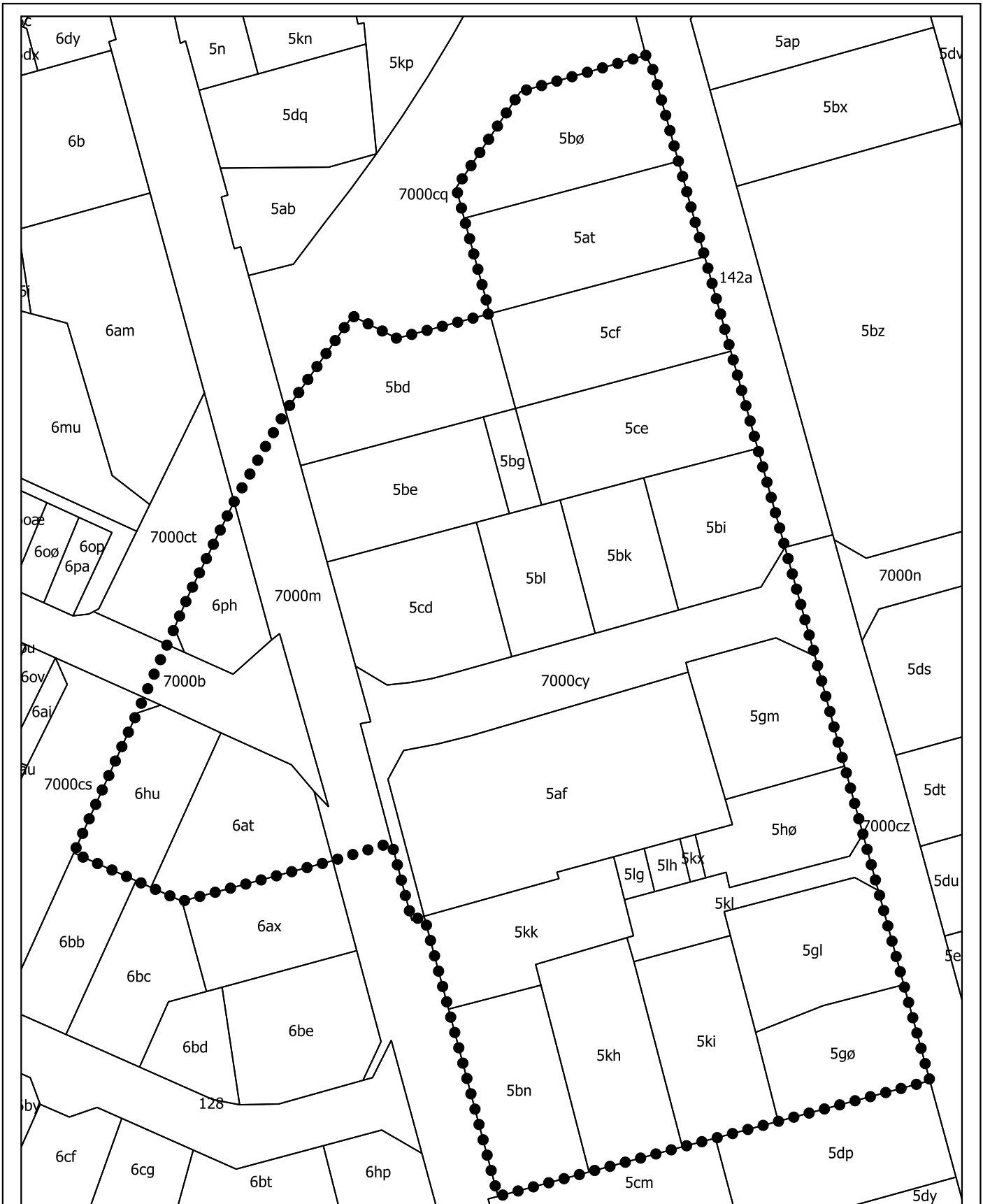
Michael Ziegler
borgmester

/

Jørgen Lerhard
teknisk direktør



 Lokalplangrænse

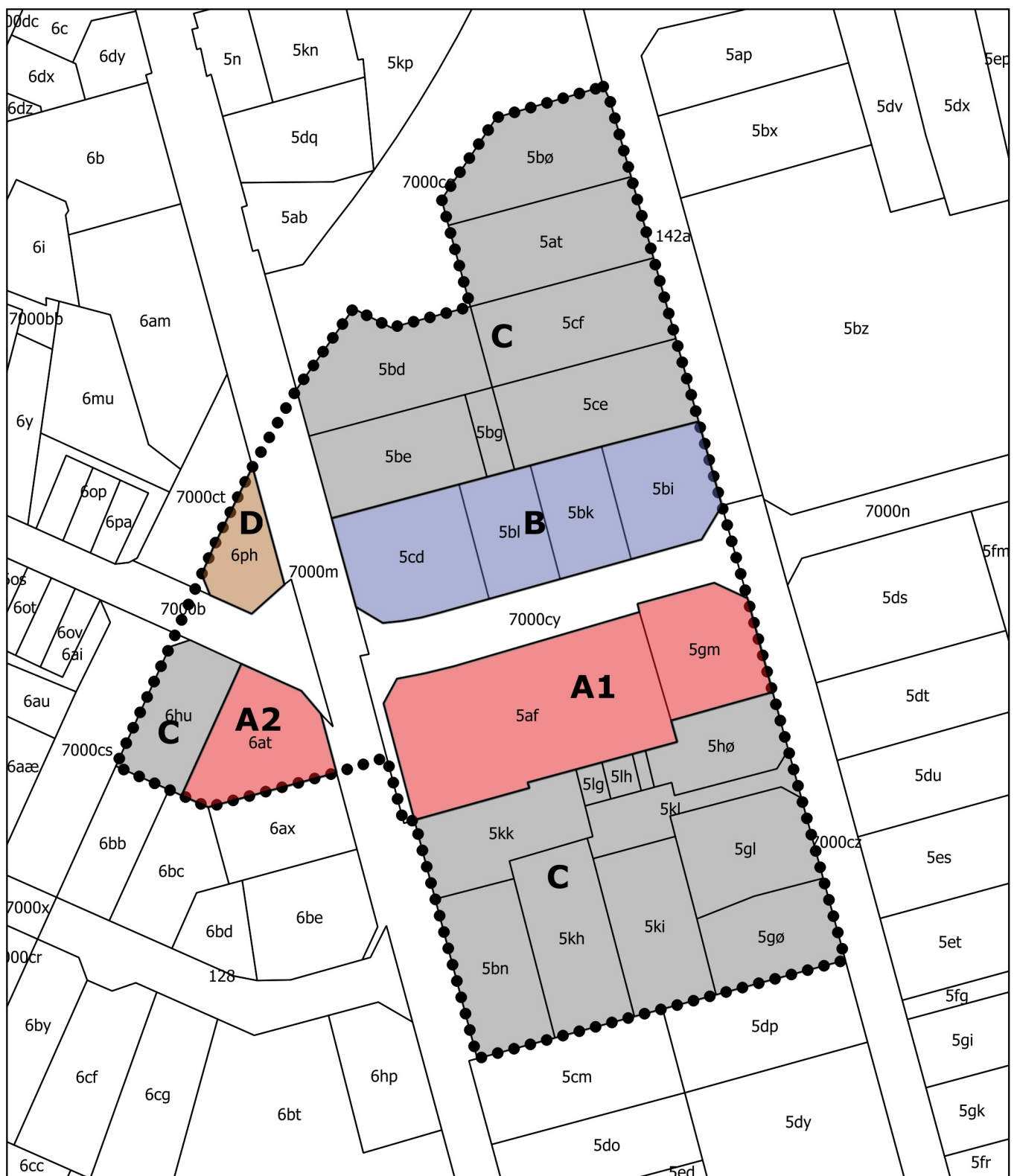


 Lokalplangrænse

Bilag 2: Matrikelplan Ejerlav: Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke

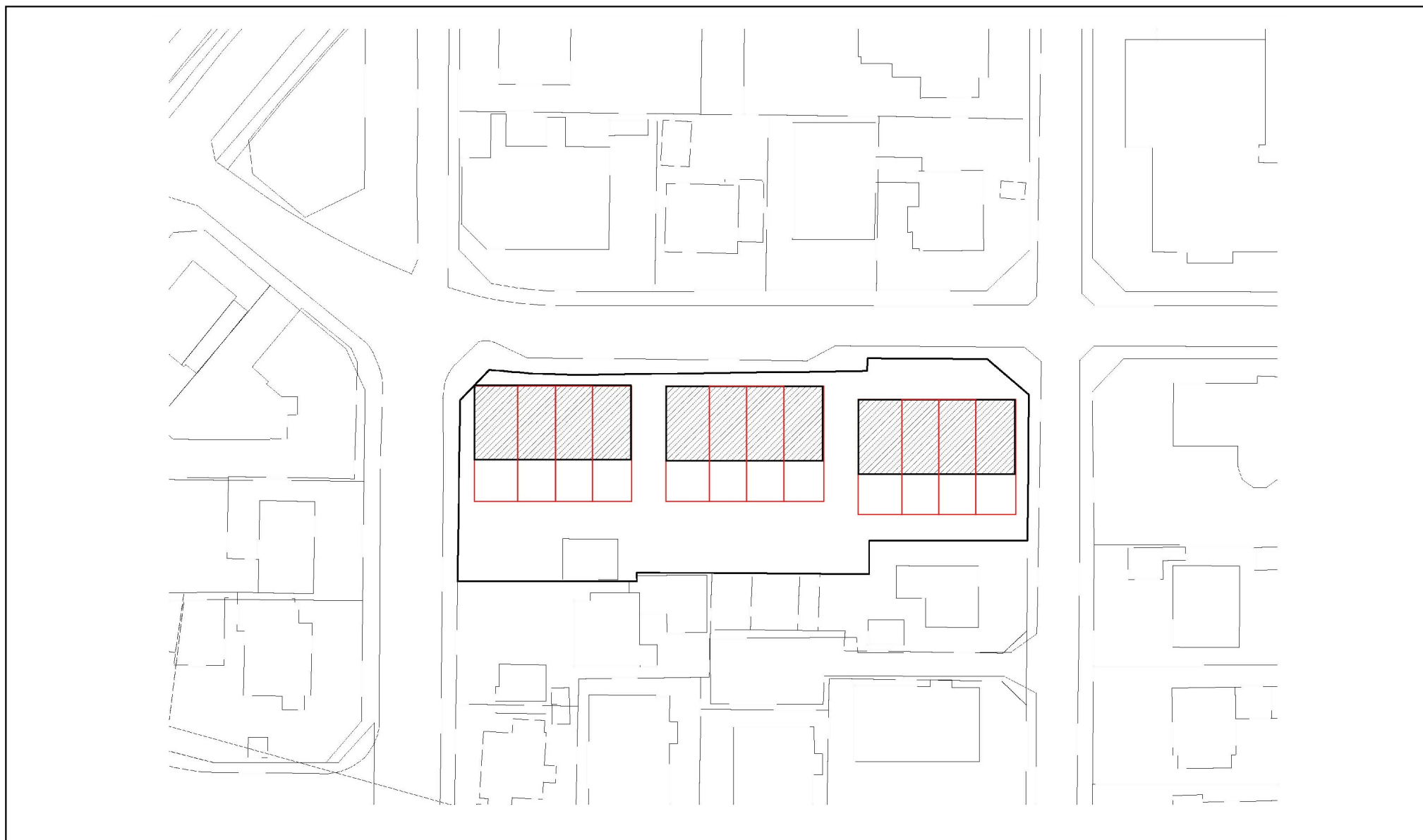
SAG: 18/2199

Dato: 2018-07-18



- Område A skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse 64%.
- Område B skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse 40%.
- Område C skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse 30%
- Område D skal anvendes til grønt område





Lokalplan 1.26.6



Nord



Syd

Bilag 6: Fadeopstalt af en husrække inden for område A1

Taastrup

SAG: 18/2199

Dato: 2018-09-05



Nord



Syd